



**S-7899/2025**

NEKRETNINA  
**KUĆA**, Ulica Milke Trnine br.35, Križ

NARUČITELJ - HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O. U STEČAJU

PROCJENITELJ  
**ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb**

12.11.2025.

#### **PROCJEMBENI ELABORAT**

Procjena vrijednosti nekretnina za osobne potrebe Naručitelja

**REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK**

Zahtjev			
Naručitelj	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O. U STEČAJU		
Adresa naručitelja	Trg svetog Križa 4, Križ 10314		
Klijent			
NEKRETNINA			
Tip nekretnine	kuća	Adresa	Križ 10314
Vrsta nekretnine	stambeno-poslovna		Ulica Milke Trnine 35
VLASNIČKA DOKUMENTACIJA			
ZEMLJIŠNOKNJIZNI IZVADAK		POSJEDOVNI LIST	
Općinski sud/ZK odjel	Ivanić Grad	Katastarski ured	Ivanić-Grad
Katastarska općina	Križ	Katastarska općina	Križ
Broj ZK uložka/podul.	2071	Broj posjedovnog lista	2071
Broj čestice	694, 1088/4	k.č.br.	694, 1088/4
STATUS	upisana		
VLASNIŠTVO	high low system electronics d.o.o. u stečaju		
Udio vlasništva	1/1	Omjer etažnog vlasništva	
Prava i tereti			
STATUS ZAKONITOSTI	nepoznata	Zabilježba	nije upisana
Pristup na JPP	izravan pristup		
Napomena			
Dan kakvoće 8.11.2025.			
Dan vrednovanja 12.11.2025.			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
Zaključak			64.600 EUR
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina			

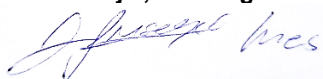
IZRADA

Zagreb, 12.11.2025.

**ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb**

Procjene stambenih nekretnina

Specijalist za procjene

**Ines Huseljić, bacc.ing.aedif.**


Direktorica Procjena stambenih nekretnina

**Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.**



**ZADATAK****PREDMET PROCJENE**

Kuća sagrađena na k.č. 694 k.o. Križ, a koja odgovara istoimenoj zemljišnoknjižnoj čestici broj 694 k.o. Križ upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2071 kao KUĆA I DVORIŠTE i neizgrađeno zemljište k.č. 1088/4 k.o. Križ, a koja odgovara istoimenoj zemljišnoknjižnoj čestici broj 1088/4 k.o. Križ upisano u zemljišnoknjižni uložak broj 2071 kao ORANICA, sve prema kopiji izvadka iz baze zemljišnih podataka i kopiji izvoda iz katastarskog plana u prilogu elaborata.

**POSEBNE NAPOMENE****Vlasnička dokumentacija**

- U priloženom izvatku iz baze zemljišnih podataka nema upisane adrese. Uvidom na terenu i u geoportal DGU ustanovili smo da je adresa Ulica Milke Trnine 35, Križ.

**Zakovitost nekretnine**

- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige nema upisane pozitivne zabilježbe
- Uporabnu dozvolu nismo dobili na uvid
- Status zakonitosni nam je nepoznat
- Procjena je izrađena kao da je nekretnina zakonita

**Preporuka**

- -

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### Opće pretpostavke

Predmet ovog procjembenog elaborata (u daljnjem tekstu "Elaborat") nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim Elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu iskazana je temeljem dostupne vlasničke dokumentacije u trenutku izrade procjene.

Činjenice u ovom Elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije.

Za potrebe ovog Elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj Elaborat. Za potrebe ovog Elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala, ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Procjena fizičkih rizika izrađena u ovom Elaboratu predstavlja kategorizaciju rizika prema razini oštećenosti nekretnine koju bi uzrokovao određeni klimatski događaj obzirom na vjerojatnost i intenzitet pojave tog događaja. Utjecaj fizičkih rizika na vrijednost nekretnine nije predmet ove procjene.

Tehnička oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera zakonitosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog Elaborata izvršena je temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, isključivo je internog karaktera i služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom i ne može se koristiti u druge svrhe. Izneseno mišljenje o zakonitosti nekretnine ne prejudicira odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom Elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu navedenih općih pretpostavki i posebnih napomena.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru pravnog statusa, valjanosti korištenih informacija i pretpostavki koje su navedene u Elaboratu. Svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

### Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

## SAŽETAK

Sažetak			
SAMOSTALNA GRAĐEVINA			
Ozn. Elaborata: S-7899/2025			
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU			
1	Naručitelj	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O. U STEČAJU	
2	Adresa naručitelja	Trg svetog Križa 4, Križ 10314	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrta/Ime i prezime)		
PODACI O NEKRETNINI			
4	Tip nekretnine	kuća	
5	Vrsta nekretnine	stambeno-poslovna	
6	Opis nekretnine	kuća	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Križ Ulica Milke Trnine 35	
9	Kvart (za određene gradove)		
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	Izvadak iz BZP-a	
11	Općinski sud/ZK odjel	Ivanić Grad	
12	Katastarska općina	Križ	
13	Broj ZK uložka/poduloška/zk tijela	2071	
14	Broj čestice	694, 1088/4	
15	Vlasništvo	High low system electronics d.o.o. u stečaju	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine		
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Katastarski ured	Ivanić-Grad	
20	Katastarska općina	Križ	
21	Broj posjedovnog lista	2071	
22	Broj čestice	694, 1088/4	
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisana	
23.1.	Pristup na JPP	izravan pristup	
24	Status u katastarskom operatu	uvertana	
25	Zakonitost nekretnine	nepoznata	
26	Zabilježba	nije upisana	
PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja		
28	Napomena		
29	Zakonitost nekretnine		
30	Datum procjene		
31	Tržišna vrijednost		EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
PREDMET PROCJENE			
34	Katnost	po: -1, pr	
35	Godina izgradnje	1968	
36	NP (m2)	102,89	m2
37	BP (m2)	117,31	m2
38	KP (m2)	88,77	m2
39	Površina zemljišta (m2)	858,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	centralno	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, plin	
44	Građevinski materijal koji prevladava	beton, opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NE, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
46	Stanje nekretnine	zadovoljavajuće	
46.1.	Renovacija	DA, 2020, ostale vrste renovacije	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
48	Tržišna vrijednost nekretnine	64.600	EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	122.000	EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	12.11.2025.	
55	Datum kakvoće	8.11.2025.	
56	Datum izrade	12.11.2025.	
57	Napomena		

**SADRŽAJ**

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
- POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- PRILOZI

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA****REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/178  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 22. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 15364543303, podnesenog po Anamariji Dujmović Brčić iz Zagreba, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 15364543303, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Anamarija Dujmović Brčić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositeljica je zahtjevu priložila dokaz o radnom odnosu stalnih sudskih vještaka zaposlenih u pravnoj osobi i to za Zlatka Bišćevića, Rajka Krasulja, Nikšu Šarića, Lindu Andrijašević, Jasminku Markus Šutevski, Helenu Mažar, Gorana Pavlića, Errola Bečirevića, Ladu Butković, Danijelu Fekete, Zvonimira Pintarića, Dunju Pavić, Jasminu Tomašić, Dunju Primer, Ivana Magaša i Jagodu Britvić, kao i izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



Z7SX9yK1BUK\_pZY1H5FHsw

2

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje poslova vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI****IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovom izjavom **ZANE d.o.o.**, OIB: 15364543303, Zagreb, Samoborska cesta 145, zastupano po Renati Možar Milković, direktorici, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) i temeljem Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/178, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05 od 22. svibnja 2024., izjavljuje sukladno čl. 9., st. (2) Zakona da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Direktorica  
Renata Možar Milković





## POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2021)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 36/2024)

### KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- Hrvatske vode, Karta preliminarog rizika od poplava 2018.
- Hrvatske vode, Karta Procjene potencijalnog rizika od erozije
- Climate change impacts in Europe (arcgis.com), Global and European sea-level rise
- DHMZ, Karta sezonske žestine 1989.-2018.
- DHMZ, Karta osnovne brzine vjetrova - kopno

**OPIS NEKRETNINE**

Suradnik: Jure Varenina

**OPIS LOKACIJE**

Predmetna obiteljska kuća nalazi se u mjestu Križ, cca 750 m jugoistočno od centra mjesta, cca 17 km jugoistočno od Ivanić Grada, sa istočne strane prilazne asfaltirane prometnice, ulice Milke Trnine, koja povezuje centar Križa sa susjednim naseljem. U neposrednoj blizini se nalazi sav javni sadržaj potreban za stanovanje. Parkiranje je moguće na parceli na nasutoj i zbijenoj šljunčanoj podlozi.

Lokacija predmetne nekretnine je u potpunosti komunalno opremljena javnom komunalnom mrežom vodovoda, kanalizacije, telefonskom mrežom, plinskom mrežom i elektromrežom.

Lokacija se nalazi u ruralnom području s malim brojem transakcija nekretnina, te je utrživost otežana.

**Pristup predmetnoj lokaciji:**

Pristup osobnim automobilom.

**Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:**

-

**Opis okruženja:**

Predmetna obiteljska kuća smještena je u uređenom stambenom naselju sa istočne strane prilazne asfaltirane prometnice, ulice Milke Trnine, koja povezuje centar Križa sa susjednim naseljem u okruženju obiteljskih kuća individualne gradnje slične katnosti i namjene i neizgrađenih zelenih površina.

**Karta**

## OPIS ZEMLJIŠTA

Obuhvat je nepravilnog oblika, izdužen u smjeru sjeverozapad – jugoistok, površine 858 m<sup>2</sup> i sastoji se od dvije katastarske čestice k.č.br. 694 i 1088/4 obje k.o. Križ, a koje odgovaraju istoimenim zemljišnoknjižnim česticama 694 i 1088/4 obje k.o. Križ.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	Oznaka zemljišta		kat.čbr.	m <sup>2</sup>
k.o. Križ	694	KUĆIŠTE	k.o. Križ	694	416
		KUĆA I DVORIŠTE			416
	1088/4	ORANICA		1088/4	442
		ORANICA			442
UKUPNO					858

Prema smjernicama Prostornog plana Općine Križ, k.č.br. 694 i 1088/4, k.o. Križ se nalazi u cijelosti u izgrađenom građevinskom području naselja – mješovita namjena.



Kuća je slobodnostojeća i smještena je u sredini jugozapadnog dijela obuhvata. Teren je u zapadnom dijelu u blagom padu prema istoku te je pad iskorišten kao pristup parceli koja je niže visinske kote s obzirom na pristupnu ulicu na jugozapadnoj strani. Parcela je sa jugozapadne strane oslonjena uz ulicu Milke Trnine dok je sa sjeveroistočne strane oslonjena uz Moslavačku ulicu. Pristup je moguć sa obje ulice. Obuhvat je ograđen bravarskom ogradom sa istočne, južne i zapadne strane, te žičanom mrežom između bravarskih stupova sa sjeverne strane. U istočnom dijelu obuhvata uz kuću je izvedena betonska temeljna ploča kvadratnog oblika kao priprema za manju skladišnu halu koja će se nadovezati na postojeću kuću. U jugoistočnom dijelu parcele se nalazi bunar. Ostali neizgrađeni dijelovi parcele su nasipani šljunkom te zbijeni dok je manji dio na zapadnoj strani uz kuću zatravljen.

## OPIS KUĆE

Kuća je slobodnostojeća, katnosti podrum i prizemlje te se koristi u poslovne svrhe. Kuća je podijeljena u zapadni i istočni dio gdje je zapadni dio uzdignut s obzirom na istočni dio, odnosno zapadni dio se nalazi u razini pristupne ceste dok se istočni dio nalazi u razini predmetnog obuhvata. Kuća ima jedan ulaz sa sjeverozapadne strane te jedan sa sjeveroistočne strane, oba u prostor skladišta iz dvorišta.

Vertikalna komunikacija između podruma i prizemlja izvedena je vanjskim jednokrakim armiranobetonskim stubištem na jugoistočnoj strani.

Podrum se sastoji od spremišta.

Prizemlje se sastoji od skladišta, kupaonice, čajne kuhinje, dva ureda i terase.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina		KP korisna površina
	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
zatvoreni prostor	348,73	117,31	117,31	97,74		86,20
otvoreni prostor	5,15	0,00	5,15	5,15		2,57
	<b>353,88</b>	<b>117,31</b>		<b>102,89</b>		<b>88,77</b>

### LEGENDA:

OG OBUJAM GRAĐEVINE PREMA PRAVILNIKU O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUJMA GRAĐEVINE ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA

BP BRUTO POVRŠINA PREMA ZAKONU O PROSTORNOM UREĐENJU I PRAVILNIKU O NAČINU IZRAČUNA GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE

NP KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI

KP KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**TEHNIČKI OPIS**

**Katnost:** Pod+Priz  
**Ugrađena dizala:** Ne

**Godina izgradnje:** prije 1968. godine

**Stanje nekretnine:** zadovoljavajuće

**Renovacija:** DA

Godina renovacije: 2020. godina - istočni dio kuće je podignut te je izvedeno novo krovšte iznad cijele kuće, kompletno adaptirana kuća (instalacije, podovi, zidne obloge, pregradni zidovi, ličenje, nova vanjska stolarija, videonadzor, sustav zaštite), 2023. dograđena limena nadstrešnica s istočne strane kuće  
Vrsta renovacije: ostale vrste renovacije

**Proveden brzi pregled statičara:** -

**Dodijeljena oznaka uporabljivosti:** -

**Konstrukcija**

**Temelji:** betonski trakasti

**Nosiva konstrukcija:** zidana opekom

**Međukatna konstrukcija:** drvene grede

**Krovna konstrukcija:** drvena, dvostrešna, pokrov lim

**Završne obrade**

**Pročelje:** ožbukano i obojano u zapadnom dijelu; djelomično obloženo drvenom oblogom u tavanskom dijelu

**Podovi:** podrum: bet. podloga

prizemlje: ker. pločice u skladištu, kupaonici; laminat u čajnoj kuhinji te uredima

**Zidovi:** ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici na jednom zidu u visini od 2,2 m te djelomično u čajnoj kuhinji u visini od 1,6 m; obloženi djelomično osb pločama u skladištu

**Stropovi:** ožbukani i obojani; obloženi osb pločama u skladištu

**Vrata i prozori**

**Vanjska stolarija:** platična, dvoslojno izo staklo sa plastičnim roletama i kamenim klupčicama; ulazna vrata, platična, djelomično ostakljena te metalna, puna

**Unutarnja stolarija:** platična, djelomično ostakljena

**Instalacije:**

električna energija, vodovod, kanalizacija, centralno plinsko grijanje, klima uređaji (3 kom), videonadzor objekta i unutrašnjosti (6 kamera), protuprovalni sustav

**Rizik zagađenja iz okoliša**

postoji rizik

☐

da

☒

ne

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

**Napomena:**

-

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

<b>KUĆA</b> KRIŽ, MILKE TRNINE 35						Pod+Priz		
--------------------------------------	--	--	--	--	--	----------	--	--

neto površina						NP	neto površina	KP	korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.									
r.br	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	komada	m²	koeficijent	m²	

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR									
podrum									
1	spremište	2,96	3,69	10,92	1,00	10,92	0,35	3,82	
						10,92		3,82	
prizemlje									
1	skladište	4,96	10,25	50,84	1,00	50,84	1,00	50,84	
		2,78	3,06	8,51	-1,00	-8,51	1,00	-8,51	
2	kupaonica	2,68	2,96	7,93	1,00	7,93	0,90	7,14	
3	čajna kuhinja	3,04	3,69	11,22	1,00	11,22	0,90	10,10	
		0,40	0,40	0,16	-1,00	-0,16	0,90	-0,14	
4	ured	2,96	3,69	10,92	1,00	10,92	0,90	9,83	
5	ured	3,69	3,95	14,58	1,00	14,58	0,90	13,12	
						86,82		82,37	
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR						97,74		86,20	

OTVORENI STAMBENI PROSTOR									
6	terasa	1,66	3,10	5,15	1,00	5,15	0,50	2,57	
OTVORENI STAMBENI PROSTOR						5,15		2,57	

bruto površina						BP	bruto površina	OG	obujam građevine
r.br	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	koeficijent	m²	visina bruto	m³	

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR									
podrum									
		3,50	4,23	14,81	1,00	14,81	1,80	26,65	
						14,81		26,65	
prizemlje									
		5,25	10,79	56,65	1,00	56,65	3,50	198,27	
		4,25	10,79	45,86	1,00	45,86	2,70	123,82	
						102,51		322,08	
UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR						117,31		348,73	

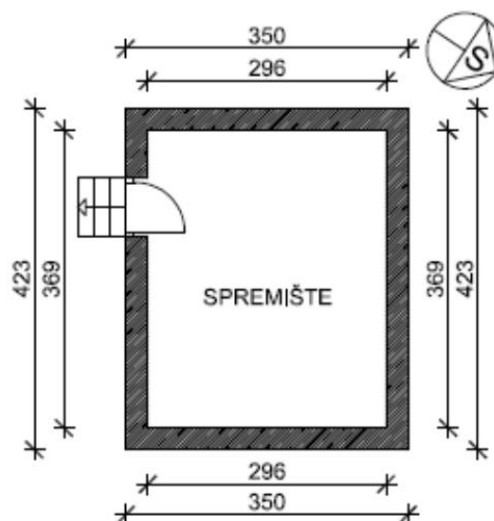
OTVORENI STAMBENI PROSTOR									
	terasa	1,66	3,10	5,15	0,00	0,00	1,00	5,15	
OTVORENI STAMBENI PROSTOR						5,15		5,15	

dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

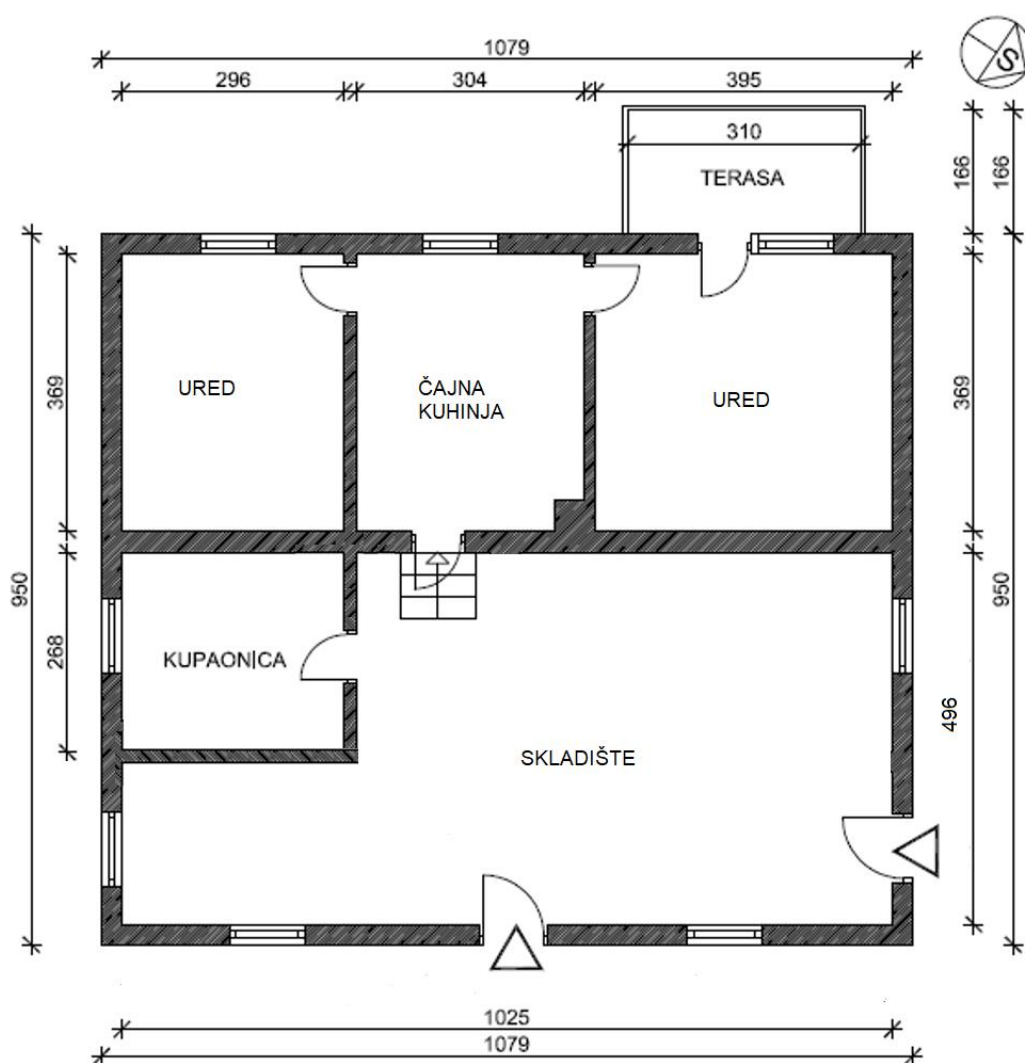


**GRAFIČKI PRILOZI**

Tlocrt podruma



Tlocrt prizemlja



**FOTODOKUMENTACIJA**

Pogled na nekreninu



Sjeverozapadno i jugozapadno pročelje



Jugozapadno i jugoistočno pročelje



Jugoistočno i sjeveroistočno pročelje



Sjeveroistočno i sjeverozapadno pročelje

Podrum



Prilaz podrumu



Spremište



Spremište



## Prizemlje



Ulaz u kuću



Skladište



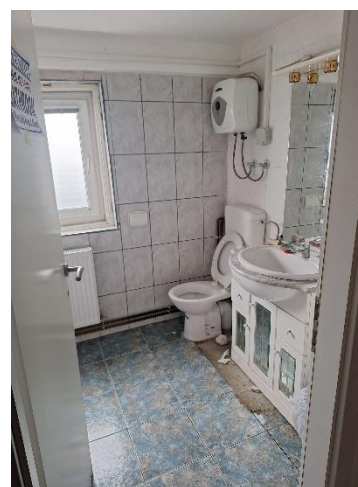
Skladište



Skladište



Skladište



Kupaonica



Ured



Čajna kuhinja



Ured



## Vanjsko uređenje



Jugoistočni dio obuhvata



Jugozapadni dio obuhvata



Jugozapadni dio obuhvata



Sjeveroistočni dio obuhvata



Sjeverozapadni dio obuhvata



Sjeverozapadni dio obuhvata

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

**Kretanje nacionalnog BDP-a** u proteklih nekoliko godina značajno je osciliralo, zbog šokova izazvanih globalnom epidemijom Covida -19 u 2020. te makroekonomskih nestabilnosti uzrokovanih energetsom krizom i geopolitičkim nestabilnostima.

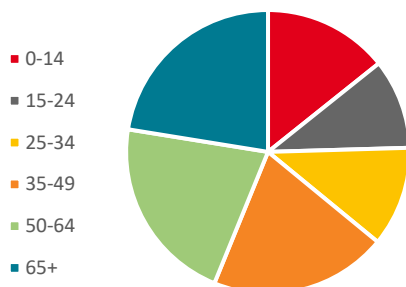
Pristupanje Hrvatske Schengen zoni i uvođenje eura kao službene valute (od 1.1.2023.) pozitivno je utjecalo na gospodarska kretanja te je u 2024. godišnji rast BDP-a bio nešto je stabilniji (oko 4%), no kretanje BDP-a u 2025. je neizvjesno zbog međunarodnih trgovinskih i geopolitičkih sukoba.

Razdoblje od druge polovice 2021. do danas obilježeno je visokim **stopama inflacije**. Najviša godišnja stopa inflacije (+13,5%) zabilježena je u studenom 2022., a uslijedilo je višemjesečno razdoblje gotovo konstantnog pada do IX. 2024. U posljednjem kvartalu 2024. i siječnju 2025. stopa inflacije ponovno pokazuje trend rasta (+4% y-o-y u I 2025.), u veljači i ožujku zabilježen je godišnji pad (+3,2% y-o-y u III 2025), no stopa inflacije i dalje je među najvišima u eurozoni.

**Stopa registrirane nezaposlenosti** u padu je od 2020. (5,1% u III. 2025) te je prisutan snažan trend zapošljavanja stranih radnika. **Prosječne mjesečne plaće po zaposlenom** bilježe kontinuirani trend rasta, što je posebno izraženo u državnom i javnom sektoru (godišnji rast osnovice od 28,8% u H1 2024).

#### Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)



Stanovništvo prema starosti, Popis 2021

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika se smanjio za 413.000 (9,64%) u usporedbi s popisom iz 2011. i RH se po broju stanovnika vratila na razine iz 1953.

Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim migracija stanovništva u druge zemlje (EU i šire), posebice mlađe, radno-aktivne populacije, koja je bitan tržišni i demografski čimbenik zaposlenosti, produktivnosti i potražnje za nekretninama.

Također, prosječna starost stanovništva raste (43,83% je starije od 50 godina, a 15,24% starije od 70 godina), kao i broj samačkih kućanstava.

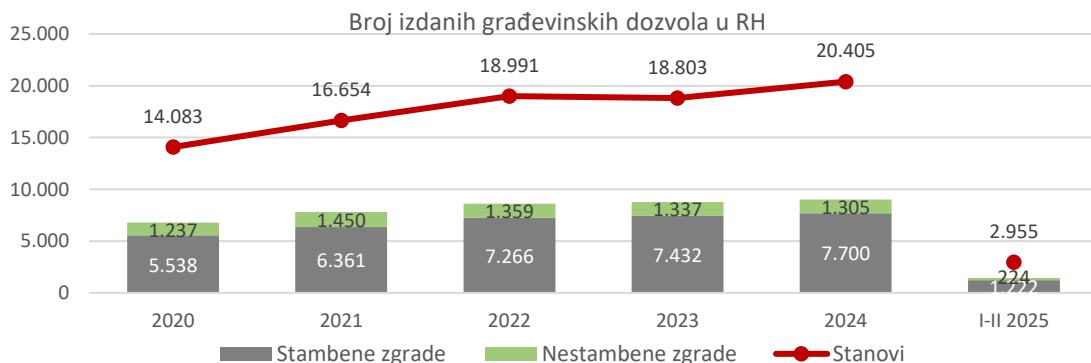
#### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost tijekom epidemijskog razdoblja, no zbog visokih cijena sirovina, distribucije i energenata, manjka raspoložive radne snage i visokih stopa inflacije te posljedično promjene u monetarnoj i kreditnoj politici, u 2023. tržište pokazuje određene znakove usporavanja. Usporavanje se prije svega očituje u smanjenom broju kupoprodaja, no realizirane kupoprodajne cijene stanova i dalje bilježe rast.

U 2021. i 2022. broj izdanih građevinskih dozvola za zgrade bilježi visoke godišnje stope rasta (15%, odnosno 10%), a rast je u 2023. i 2024. umjereniji (2%, odnosno 3%).

Broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole od 2015. do 2024. kretao se s većim oscilacijama, od minimalnih 6.950 stanova (2015.) do maksimalnih 20.405 (2024.).



Broj završenih stanova konstantno raste od 2017. po različitim godišnjim stopama, a najznačajniji godišnji rast zabilježen je 2022. (15.875 stanova, +27%). U 2023. završena su 16.552 stana, što je još uvijek značajno manje od rekordnih brojki završenih stanova koje su zabilježene 2006. i 2007. (više od 25.000 stanova)

Obujam građevinskih radova u 2024. i početkom 2025. rastao je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, no po različitim stopama, a u II 2025 zabilježena je najniža stopa rasta (4,4%) za to razdoblje. Pokretač rasta obujma građevinskih radova su radovi na zgradama, kod kojih je u posljednja 36 mjeseca zabilježen jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine, dok radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala 2021. je došlo do **snažnog rasta cijena građevinskog materijala**, a većina cijena dosegla je vrhunac tijekom H2 2022. Cijene su se tokom 2023. i 2024. stabilizirale, a u H2 2024 najveći rast u odnosu na referentno razdoblje (X 2020.) pokazuju cijene gipskartonskih ploča (+87%), miješanog nasipnog materijala (+77%) i drvenih greda (+70%). Građevinske tvrtke pod dodatnim su pritiskom zbog cijena energenata i nedostatka radne snage te je na lokalnom tržištu prisutan snažan trend rasta stranih zaposlenika.

### Broj kupoprodaja nekretnina i kretanje cijena stambenih objekata

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike), ZANE istraživanja, <https://apn.hr> Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Prema podacima Porezne uprave, rekordan broj kupoprodaja u RH zabilježen je u 2022. (137.381), u 2023. je stagnirao (137.456, +0,1%), a u 2024. zabilježio godišnji pad (133.495, -2,9%). Kretanje broja kupoprodaja po županijama u 2024. bilo je vrlo neujednačeno – od 22,1% manjeg broja kupoprodaja u Istarskoj županiji do 23,2% višeg broja u Primorsko goranskoj županiji. Najviši broj kupoprodaja i dalje se odvija na području Grada Zagreba, gdje je u 2024. zabilježen 1,6% godišnji pad u broju kupoprodaja (18.277).

Gledano po vrsti nekretnina, pad broja kupoprodaja u 2024. zabilježen je u gotovo svim kategorijama – poljoprivrednim zemljištima (-5,1%), građevinskim zemljištima (-0,1%), kućama (-16,4%) i stanovima / apartmanima (-6,3%).

U prvih 10 mjeseci 2024. u RH je uplaćeno 186 M EUR poreza na promet nekretnina, odnosno 1% više u odnosu na isto razdoblje 2023. Godišnja stopa rasta naplaćenog poreza značajno je manja u odnosu na stopu rasta zabilježenu prethodnih godina (+35% 2022. i +6% 2023.).

Prema podacima DZS-a, prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, koji je bio najizraženiji tokom 2022.

Rast je na godišnjoj razini nastavljen i u 2023. i 2024., no u usporedbi s prosjekom za 2022. (22%) s nešto nižim stopama (4%, odnosno 9%)

#### PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA I TROŠKOVI GRAĐENJA<sup>1)</sup> po m<sup>2</sup>

	Prosječne cijene (EUR/m <sup>2</sup> )	Troškovi građenja i dobit izvođača	Trošak građenja vs. prosječna cijena stana	Y-o-Y prosječna cijena stana	Y-o-Y troškovi građenja i dobit
2018.	1.569	914	58,3%	6,2%	1,8%
2019.	1.664	955	57,4%	6,1%	4,5%
2020.	1.708	1.012	59,2%	2,7%	5,9%
2021.	1.837	1.107	60,2%	7,6%	9,4%
2022.	2.237	1.355	60,6%	21,7%	22,4%
2023.	2.342	1.409	60,2%	4,7%	4,0%
2024.	2.571	1.536	59,7%	9,8%	9,0%

Prema DZS-u, ukupan indeks cijena stambenih objekata u RH za Q4 2024 iznosio je 205,01 (Ø 2015. = 100), što predstavlja porast od 10,1% na godišnjoj razini odnosno 1,4% na tromjesečnoj razini.

Godišnja stopa rasta za nove stambene objekte (+11%) veća je od godišnje stope rasta za postojeće stambene objekte (+9,9%), što je suprotno od trenda iz protekla 3 tromjesečja, u kojima je indeks cijena postojećih stambenih objekata rastao po znatno većim stopama od indeksa cijena novih stambenih objekata. U Q4 2024 glavni pokretač rasta bila je regija Ostalo (+13,6%), a slijede Grad Zagreb i Jadran s podjednakim stopama rasta (9,5%, odnosno 9,2%).

Razdoblje	Indeksi (Ø 2015. = 100)						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)					
	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Q1 2024.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
Q2 2024.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2
Q3 2024.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9	16,8
Q4 2024.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2	13,6

Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna potražnja stranaca.



Maksimalan broj kupoprodaja od strane nerezidenata zabilježen je 2022. (13.336), a zbog nepovoljnih ekonomskih kretanja u matičnim zemljama nerezidenata zabilježen je pad broj kupoprodaja u 2023. (12.270, -8% y-o-y) i u 2024. (11.516 kupoprodaja, -6% y-o-y).

Na rast cijena stambenih nekretnina u razdoblju od 2017. do 2023. utjecao je i APN-ov državni program subvencioniranja stambenih kredita, putem kojeg je kupljeno ukupno 32.556 stanova, a posljednji natječaj u sklopu programa održan je 2023. Uz gore navedene faktore, u 2022. i 2023. potražnja je bila dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije.

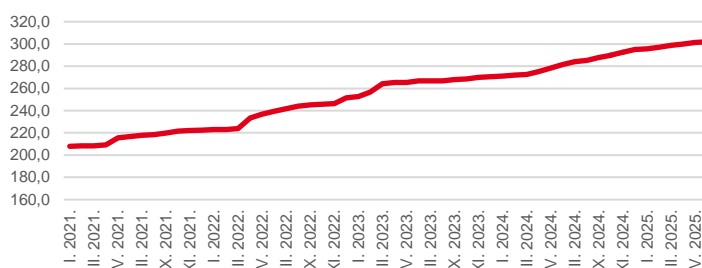
Kamate na stambene kredite rasle su od 2023., a najveći vagani prosjek nominalnih kamatnih stopa zabilježen je u IV 2024. (3,74%), otkada prosječna kamata bilježi postupan pad, koji je nešto izraženiji u II 2025. (3,17%, pad na mjesečnoj razini 0,43 postotna boda).

S ciljem usporevanja zaduživanja kućanstava HNB je odlučila primjenjivati strože uvjete kreditiranja od 1. srpnja 2025. kroz dvije mjere – stroži omjer mjesečne otplate duga i osobnog dohotka i veći odnos vrijednosti nekretnine u zalogu i iznosa kredita.

Uz najavljene strože uvjete kreditiranja, u 2025. na snagu su već stupile druge izmjene koje bi mogle utjecati na tržišna kretanja: uveden je porez na nekretnine kojim se oporezuju stambeni prostori, izuzev nekretnina koje služe stalnom stanovanju (najmanje 10 mjeseci godišnje) i donesen Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguranja priuštivog stanovanja putem poreznog rasterećenja za mlade (povrat plaćenog poreza na promet nekretninama i povrat 50% plaćenog PDV-a za prvu nekretninu) i programa javno privatnog partnerstva (predaja privatnih stanova na upravljanje APN-u).

**BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina** na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina.

**BN Indeks u IV 2025.** bio je za 9,6% veći u odnosu na BN indeks u IV 2024.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

## Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: ZANE istraživanja, www.dzs.hr; Colliers International; CBRE

### Uredski prostori

Tržište uredskih prostora u Zagrebu u proteklom je razdoblju bilo stabilno sa snažnom potražnjom za prvoklasnim uredima.

Moderni uredski prostori koncentrirani su uglavnom u Zagrebu (oko 1,5 M m<sup>2</sup>), no postojeći fond je zastario.

U pripremi i izgradnji je nekoliko projekata različite veličine, od kojih je veći dio koncentriran u centralnoj poslovnoj zoni, a manji dio u zonama van centra u blizini važnijih gradskih prometnica – južna poslovna zona Buzin, poslovna zona zapad (Jankomir) i jugozapadni ulaz u grad.

ZAGREB	
<b>Ukupna površina</b>	1.540.000 m <sup>2</sup>
<b>Stopa nepopunjenosti</b>	3,0%
<b>Zakupnina klase A</b>	13-14 EUR/m <sup>2</sup>

Zakupnine su u proteklom razdoblju blago porasle zbog niskih stopa nepopunjenosti, ograničene ponude novih prostora i snažne potražnje.

Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)

### Industrijski prostori

Snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnina započeo je 2021.

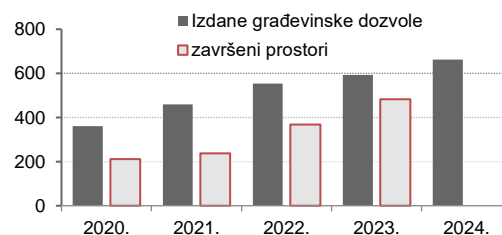
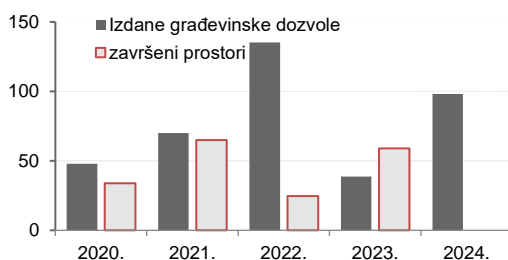
Hrvatska je logistički u odličnoj poziciji jer se nalazi na 4 od ukupno 10 ključnih koridora EU, a ulazak u Schengen zonu pojednostavio je promet te značajno povećao potencijal Zagreba kao logističkog centra.

Prosječne zakupnine logističkih nekretnina više su od zakupnina u zemljama u regiji, a u najavi i izgradnji je nekoliko projekata koji će povećati površinu raspoloživih prostora na tržište.

ZAGREB	
<b>Ukupna površina</b>	1.600.000 m <sup>2</sup>
<b>Stopa nepopunjenosti</b>	2,5%
<b>Zakupnina klase A</b>	6 – 6,5 EUR/m <sup>2</sup>

U Zagreb i okolice, gradnja logističkih prostora zastupljena je u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolici većih gradova.

Ind. prostori i skladišta u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)



### Trgovački prostori - Lokali

Primarni fokus developera u sektoru trgovačkih prostora i dalje su retail parkovi, koji se zbog nižih troškova za developere, nižih zakupnina i blizine ciljane populacije trenutno pokazuju kao optimalan proizvod, te je i dalje aktualan trend izgradnje trgovačkih centara tog tipa u manjim gradovima diljem zemlje.

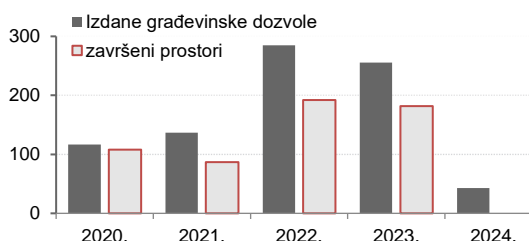
ZAKUPNINE	
Trgovački centri (TC)	10-45 EUR/m <sup>2</sup>
Retail parkovi (RP)	9,5-13 EUR/m <sup>2</sup>

ZAGREB	
Ukupna površina trg. Centara	450.250 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim	3%

Postojeći trgovački centri nastoje poboljšati poslovanje ulaganjima u uređenje, primarno s ciljem poboljšanja energetske svojstava, te u širenje ponude na segment zabave i druženja.

Tržište u Zagrebu i Zagrebačkoj županiji ponovno je aktivno – u Q1 2025. otvoreni su retail parkovi u Dugom Selu i Jasterbarskom, u tijeku je rekonstrukcija trgovačkog centra King Cross, u izgradnji retail park na zapadu Zagreba (FT Retail Park), a u pripremi proširenje Designer Outlet centra u Rugvici i izgradnja retail parka Joy neposredno zapadno od tog centra.

**Zgrade za trgovinu na veliko i malo – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)**



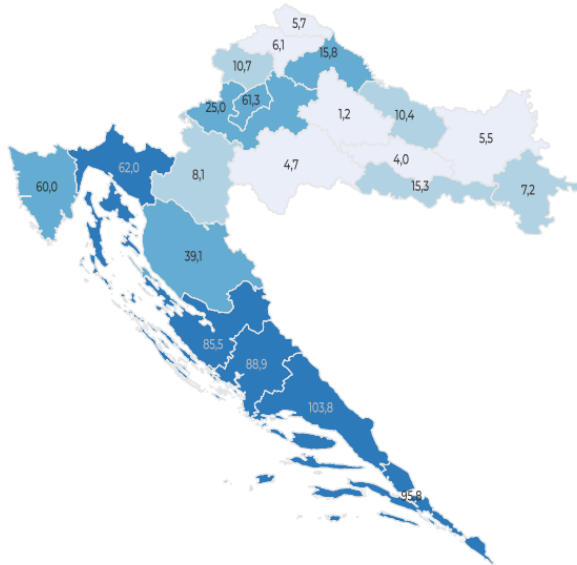
### Kretanje cijena građevinskog zemljišta

Izvori: Ministarstvo financija – Porezna uprava, Ekonomski institut Zagreb, Grad Zagreb; Primorsko -goranska županija

Prema podacima Porezne uprave, u posljednjih desetak godina broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj uglavnom je rastao, uz iznimku blagog pada zabilježenog 2020. Godišnje stope rasta broja kupoprodaja značajnije su varirale, jedna od većih stopa rasta zabilježena je 2022. (+18%), a slijedile su umjerenije stope rasta u 2023. (+6,5%) i 2024. (+1,1%). U prvom kvartalu 2025. Porezna uprava zabilježila je ukupno 4.618 kupoprodaja, a nastave li se kupoprodaje odvijati istim tempom na kraju 2025. možemo očekivati pad u broju kupoprodaja u odnosu na 2024., kada je zabilježeno ukupno 25.126 kupoprodaja građevinskih zemljišta.

Godišnji indeksi cijena građevinskog zemljišta na području PP-a i GUP-a Grada Zagreba u 2024. uglavnom su rasli, uz iznimku zemljišta mješovite namjene (M, M1, M2) s  $k_{in}=2,5-3,5$ , kod kojih je zabilježen pad vrijednosti od 9,3% te zemljišta stambene i mješovite u pojedinim područjima (Trešnjevka-Rudeš-Jarun, Žitnjak, Bologna-Ilica, Sesvetski Kraljevec i Sesvete).

Zemljišta u podsljemenskoj zoni stambene i mješovite namjene (Markuševac-Dubrava, Gračani-Remete i Pantovačak-Tužkanac-Medveščak) bilježe visoki rast cijena (13,84%-19,75%), a podjednaki rast zabilježen je i na području Dubrave (15,15%). Cijena zemljišta proizvodne namjene (I, G) s  $k_{in}=1,2-2,0$  na području PPGZ-a nakon visokog rasta u 2023. (+20,5%) u 2024. je zabilježila neznatan rast (+1%).

Medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m<sup>2</sup>) po županijama u 2023. godini

Prema analizi EIZ-a, u 2023. ostvarena vrijednost kupoprodaja građevinskog zemljišta iznosila je gotovo 2 milijarde EUR, što predstavlja rast od 36,9% u odnosu na 2022.

Medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2023. u odnosu na 2022. povećala se u 17 županija, u Virovitičko podravskoj županiji zadržala se na istoj razini, a u 3 županije je smanjena – Grad Zagreb (-6,2%), Međimurska (-20,8%) i Bjelovarsko-bilogorska županija (-88,7%).

**OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

**Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

**PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

**ODABRANA METODA**

Troškovna metoda

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Procjena predmetne nekretnine izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentom prilagođena tržišnoj vrijednosti.

**TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	NP m <sup>2</sup>	BP m <sup>2</sup>	OG m <sup>3</sup>	Godina izgradnje
KRIŽ	KUĆA	858,00	102,89	117,31	353,88	1968.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A	ZEMLJIŠTE		EUR/m2		m2		11.023	EUR
	k.č.br. 694	mješovito	12,85		416	5.344	EUR	
	k.č.br. 1088/4	mješovito	12,85		442	5.678	EUR	
B	DOPRINOSI		Kn/m3	EUR/m3		OG	1.526	EUR
	Komunalni doprinos	25,00	3,32		353,88	1.174	EUR	
C	PRIKLJUČCI		Kn/m2	EUR/m2		BP	4.671	EUR
		300	39,82		117,31	4.671	EUR	
D	GRAĐENJE - nova vrijednost NV		D1+D2+D3			116.603	EUR	
E	GRAĐENJE - sadašnja vrijednost SV		E1+E2+E3			74.752	EUR	
	Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost		
		udio	EUR/m²	n/N	%	EUR/m²	udio	
	konstrukcija	46%	460,00	0,49	0,22	235,49	35%	
	zatvaranje	15%	150,00	0,40	0,06	90,00	13%	
	završni radovi	16%	160,00	0,10	0,02	144,00	21%	
	instalacije	14%	140,00	0,10	0,01	126,00	19%	
	cen.pogon.uređaji	9%	90,00	0,10	0,01	81,00	12%	
	ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
	ukupno	100%	1.000,00		0,32	676,49	100%	
		godina procjene	2025.	n - starost	57 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
	godina izgradnje	1968.	N - max vijek	80 god.				
D1	NV nova vrijednost		1.000,00	umanjenje	NP	102.890	EUR	
E1	SV sadašnja vrijednost		676,49			32%	102,89	69.604
Vanjsko uređenje			EUR/j.m.		j.m.	vrijednost		
okoliš			10,00		858,00	8.580	EUR	



D2	NV nova vrijednost		umanjenje		8.580	EUR
E2	SV sadašnja vrijednost		40%		5.148	EUR
	Ostalo		EUR/m <sup>2</sup>	BP	vrijednost	
	Projekti		20,00	117,31	2.346	EUR
			%	EUR	vrijednost	
	Razno		2,50%	111.470	2.787	EUR
D3	NV nova vrijednost		umanjenje		5.133	EUR
E3	SV sadašnja vrijednost		100%		0	EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentom prilagođena tržištu.

<b>Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja</b>						
Godina procjene	2025.				Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1968.				A	2,5
Starost zgrade G	57 god.				B	2,5
OVK	80 god.				C	2,0
Relativna starost Rs=G/OVK	71%				2,5	
OOVK	0,47	38 god.				
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK	42 god.				Umanjenj e	53%
F	GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje			54.803	EUR
G	NOVA VRIJEDNOST	A+B+C+D			133.823	EUR
H	SADAŠNJA VRIJEDNOST	A+B+C+E			91.972	EUR
I	PRELIMINARNA VRIJEDNOST	A+B+C+F			72.023	EUR

## PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Podaci iz baze ZANE podataka

KOEFIČIJENTI PRILAGODBE TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI REALIZIRANI KOD POREDBENIH NEKRETNINA								
R.br.	Lokacija	Parcela	KP	Godina izgradnje	Preliminarna vrijednost	Kupoprodajna cijena	Realizirani koef. prilagodbe	Odstupanje od prosjeka
	KRIŽ	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		EUR	EUR		%
1	k.č.br.1445, k.o. Ivanić Grad	580	151,81	1985	102.306	75.000	0,73	18,28%
2	k.č.br.2069, k.o. Ivanić Grad	403	170,64	1984.	180.162	200.000	1,11	-23,75%
3	k.č.br.3513/2, k.o. Kloštar Ivanić	811	261,87	1998	194.569	165.000	0,85	5,47%

Za potrebe ove procjene odabran je prosječan koeficijent prilagodbe.

PRELIMINARNA VRIJEDNOST	KOEFIČIJENT PRILAGODBE		PROCIJENJENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
EUR	Prosječni	Odabrani	EUR	EUR zaokruženo
72.023	0,90	0,90	64.610	64.600,00

Predmetna nekretnina nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti. Ponuda je veća od potražnje, a utrživost je očekivana kroz duže vremensko razdoblje.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

#### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

##### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija	k.o. Križ	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
KRIŽ	k.č.br. 694 i k.č.br.1088/ 4	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	858,00	M	1,00	I

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene pomoću indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina koje prati i objavljuje DZS RH. Dio obilježja poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine potrebnih za interkvalitativno izjednačenje nije poznat u cijelosti niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga za takva obilježja usvojene su prosječne vrijednosti i za poredbene i za predmetnu nekretninu.

##### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz eNekretnina

Redni broj transakcij e	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
1	ID ZKC 2353908	15.07.2025.	14,60	548	M	1,00	I
2	ID ZKC 2263449	13.02.2025.	11,46	2.443	M	1,00	I
3	ID ZKC 1863223	24.03.2023.	10,00	1.382	M	1,00	I

##### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzet iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcij e	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaj e A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremens ki izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	ID ZKC 2353908	15.07.2025.	14,60	213,86	213,86	1,00	14,60
2	ID ZKC 2263449	13.02.2025.	11,46	202,52		1,06	12,10
3	ID ZKC 1863223	24.03.2023.	10,00	154,22		1,39	13,87

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Dio obilježja nekretnina nije poznat u cijelosti, stoga su za iste usvojene prosječne vrijednosti. Pretpostavljeno da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta i posebnih obilježja.

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	SPREMNOST ZA GRADNJU Prilog 4.	MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA Prilog 11.	UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA Prilog 2.	UTJECAJ SLUŽNOSTI VODOVA Prilog 3.	UTJECAJ BUKE Prilog 6.	UTJECAJ ZAGAĐENJA A ZRAKA Prilog 7.
		Kategorija zemljišta / Udjel vrijednosti	Kis / KP	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti
1	ID ZKC 2353908	I 100%	1,00 1,00	ne postoji 100%	ne postoji 100%	neznat 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	-5%	0%	0%
2	ID ZKC 2263449	I 100%	1,00 1,00	ne postoji 100%	ne postoji 100%	neznat 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	-5%	0%	0%
3	ID ZKC 1863223	I 100%	1,00 1,00	ne postoji 100%	ne postoji 100%	neznat 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	-5%	0%	0%
<b>predmetna nekretnina</b>		<b>I</b>	<b>1,00</b>	<b>ne postoji</b>	<b>ne postoji</b>	<b>neznat</b>	<b>nizak</b>
kamatna stopa 0,00%	vrijeme čekanja u godinama 0	100%	1,00	100%	95%	100%	100%

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Međuvremenski izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje %	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	ID ZKC 2353908	14,60	-5%	13,87	-7,95%	-1,02	1,04
2	ID ZKC 2263449	12,10	-5%	11,50	10,50%	1,35	1,82
3	ID ZKC 1863223	13,87	-5%	13,17	-2,55%	-0,33	0,11
	<b>prosjeck</b>	<b>13,52</b>		<b>12,85</b>	<b>7,75%</b>	<b>1,00</b>	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

## Rekapitulacija

<b>TROŠKOVNA METODA</b> procjena tržišne vrijednosti	EUR	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
ZEMLJIŠTE	11.023	102,89	107
DOPRINOSI	1.526		15
PRIKLJUČCI	4.671		45
GRADENJE	116.603		1.133
<b>NOVA VRIJEDNOST</b>	<b>133.823</b>		<b>1.301</b>
<b>PRELIMINARNA VRIJEDNOST</b>	<b>72.023</b>	umanjenje	<b>700</b>
		53%	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>64.610</b>	koeficijent prilagodbe	<b>628</b>
		0,90	

<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>KP m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> KP</b>
	<b>64.600 EUR</b>	88,77	728

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

**FIZIČKI RIZICI**

Razina rizika od oštećenosti nekretnine u slučaju pojave određenog klimatskog događaja uvjetovana je intenzitetom klimatskog događaja i karakteristikama nekretnine.

<b>Klimatski događaji po kojima se procjenjuje fizički rizik</b>	<b>Fizički rizik</b>	<b>Razina oštećenosti nekretnine u slučaju pojave klimatskog događaja</b>
Riječne poplave	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Bujice	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Podizanje razine mora	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Požar raslinja	nizak	moglo bi doći do zanemarive štete
Oluje	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete

Intenzitet klimatskih događaja utvrđen je temeljem geoprostornih mapa relevantnih za područje RH. Karakteristike nekretnine utvrđene su vizualnim pregledom, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala i izvedbe nisu rađene.

Mitiganti	odvodni rov, izljevni kanal
-----------	-----------------------------

**TRANZICIJSKI RIZIK**

Tranzicijski rizik nekretnine predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i direktno je povezan s energetskim certifikatima.

<b>ENERGETSKI CERTIFIKAT</b>	<b>Datum izdavanja</b>	<b>-</b>
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q <sub>H,nd</sub> (kWh/(m <sup>2</sup> a))	-	
Specifična godišnja primarna energija E <sub>prim</sub> (kWh/(m <sup>2</sup> a))	-	
Specifična godišnja emisija CO <sub>2</sub> (kg/(m <sup>2</sup> a))		

Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

<b>TROŠKOVNA METODA</b> pocjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	<b>NOVA VRIJEDNOST EUR</b>	umanjenje %	<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR</b>
PRIKLJUČCI	4.671		4.671
GRAĐENJE	116.603	35,89%	74.752
Građevina	102.890	32,35%	69.604
Vanjsko uređenje	8.580	40,00%	5.148
Ostalo	5.133	100,00%	0
<b>UKUPNO</b>	<b>121.274</b>	<b>34,51%</b>	<b>79.423</b>
<b>zaokruženo</b>	<b>122.000</b>		<b>80.000</b>

**PRILOZI**

- kopija izvotka iz baze zemljišnih podataka
- kopija izvoda iz katastarskog plana
- kopija identifikacije adrese putem geoportala DGU

- kopija izvzatka iz baze zemljišnih podataka



## NESLUŽBENA KOPIJA

### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIČ GRAD  
Stanje na dan: 10.11.2025. 09:13

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

Broj ZK uložka: 2071

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3602/2025  
Aktivne plombe:

#### Izvadak iz BZP-a

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	694	6	KUČIŠTE KUĆA I DVORIŠTE	416 416	
2.	1088/4	8	ORANICA	442 442	
		UKUPNO:		858	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96719640881, TRG SVETOG KRIŽA 4, KRIŽ 10315 NOVOSELEC	
1.5	Zaprimljeno 18.02.2025.g. pod brojem Z-1398/2025	na 1 (1.4)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-168/2025-64 18.02.2025	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.02.2020.g. pod brojem Z-1020/2020	55.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO VRŠITELJU DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKICI KIRIN POSLOVNI BROJ: OV-974/2020 12.02.2020, u iznosu od 55.000,00 EUR (slovima: pedesetpetisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora u korist ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-10160/2022		na 2.1
	ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ŽELJKICI KIRIN IZ IVANIČ-GRADA POD POSLOVNIM BROJEM: OV-9376/2022 09.12.2022		
3.			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

10.11.2025. 09:14:32

Stranica: 1

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 2071

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-10160/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ŽELJKICI KIRIN IZ IVANIĆ-GRADA POD POSLOVNIM BROJEM: OV-9376/2022 09.12.2022, na sporednom uložku radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od HRK 1.970.000,00 (slovima: jedanmilijundevetstosedamdesettisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o založnom pravu, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	1.970.000,00 HRK	sporedni uložak
3.2	Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-10160/2022  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, k.o. Križ zk. ul. 1244 a sporedni uložci su k.o. Križ zk. ul. 1733,1207,1257 i k.o. Lupoglav zk.ul. 1622 zk odjel Dugo Selo.		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-10160/2022  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ŽELJKICI KIRIN IZ IVANIĆ-GRADA POD POSLOVNIM BROJEM: OV-9376/2022 09.12.2022		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.03.2024.g. pod brojem Z-2370/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ ST-879/2024-5 19.03.2024, zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.11.2025.



- kopija izvoda iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 10.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

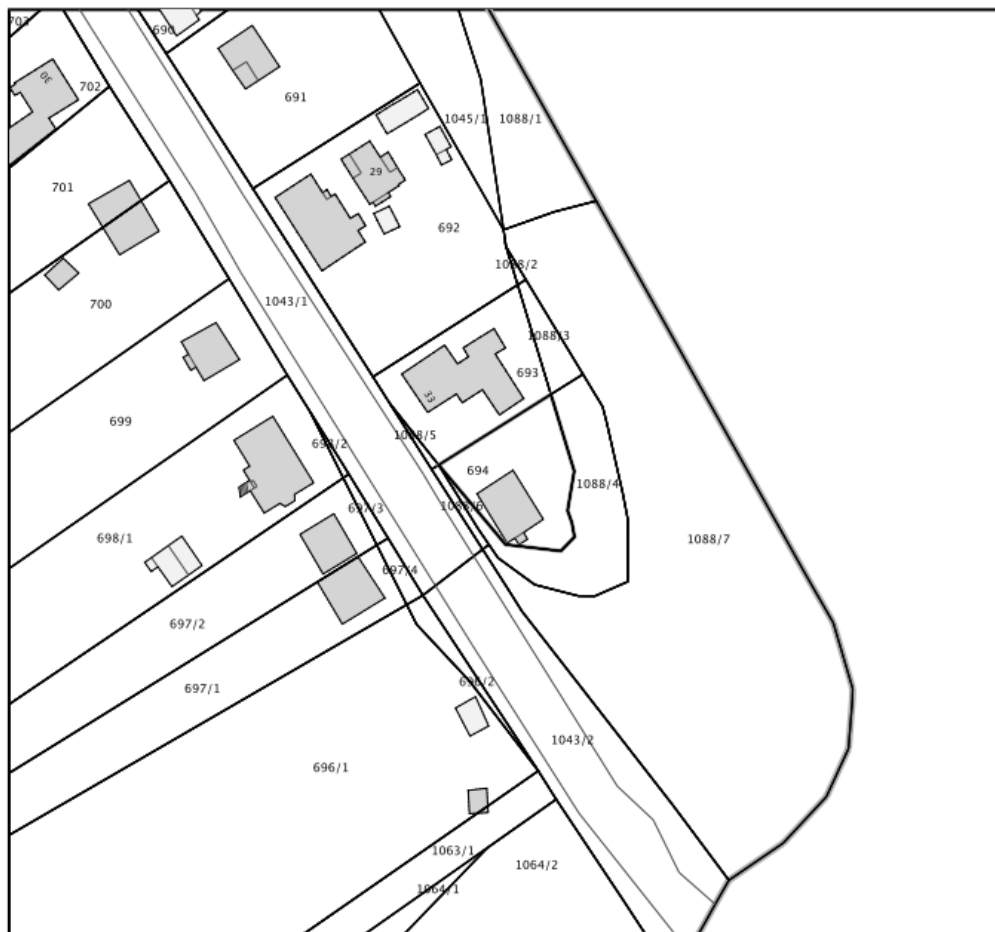
K.o. KRIŽ

k.č.br.: 694

### IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



- **kopija identifikacije adrese putem geoportala DGU**

